

TRIBUNALE DI PALERMO
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari

* * *

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Valentina Imperiale

PERIZIA DI STIMA

*Abitazione sita in Via Roma n. 339, piano 2
San Cipirello, Palermo (subb. 11, 13 graffate).*

PROCEDURA ESECUTIVA **RGE n. 138/2020**

PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

CONTRO

"A"

ESPERTO STIMATORE Arch. Lucia Carrubba

Via San Lorenzo n. 342 - 90146 Palermo
cell. 339.5007795



INDICE

PREMESSA	2
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI	
CONTROLLO PRELIMINARE ATTI	3
ACCESSO AL BENE	4
RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI	
1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO	8
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	18
4. SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO	21
5. RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'	22
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	23
7. STATO DI POSSESSO	26
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	26
9. VERIFICA SUOLO DEMANIALE	27
10.VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)	27
11.SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	28
12.VALUTAZIONE DEL BENE	28
13.VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA	43
ELENCO ALLEGATI	45



PREMESSA

OGGETTO dell'atto di pignoramento immobiliare a firma dell'Avv. Federico Villa, a favore di "LEVITICUS SPV S.R.L." contro il Sig. "A" (notificato in data 23.04.2020 e trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Palermo il 25.05.2020 ai nn. 19599/13137), è l'**Abitazione di tipo economico sita nel Comune di San Cipirello (PA), Via Roma n. 339, piano 2. Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 893, Sub. 11 e Sub. 13 (graffate), Cat. A/3, Vani 4, Superficie catastale 73 mq, Rendita € 258,23.**

DIRITTO: piena proprietà per la quota di 1/1 del Sig. "A".

La presente relazione è il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico che la sottoscritta ha effettuato, insieme all'accesso in loco del giorno 22 dicembre 2021, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Francesco Vasapolli, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato dei beni pignorati nonché la definizione dei confini.

Si precisa che le operazioni peritali sono state condotte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività dell'esperto stimatore.



*Abitazione piano secondo,
Via Roma n. 339, San Cipirello (PA)
(subb. 11, 13 graffate).*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

(Giuramento, Ispezione, Accessi ad uffici pubblici, redazione relazione di stima)

Con ordinanza del 19.02.2021 la sottoscritta Arch. Lucia Carrubba, con studio in Palermo, Via San Lorenzo n. 342, e iscritta All'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 4827, veniva nominata Esperto Stimatore nella causa promossa da "LEVITICUS SPV S.R.L." contro "A", iscritta al RGE n. 138/2020, con invito a prestare il giuramento di rito in via telematica e ad accettare l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al relativo provvedimento di nomina.

CONTROLLO PRELIMINARE ATTI

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c..

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'esperto procedeva prima di ogni altra attività alla compilazione, con la collaborazione del custode Avv. Francesco Vasapolli, del modulo di controllo della documentazione ai sensi dell'art. 567 secondo comma del c.p.c..

In data 23.04.2021 si procedeva pertanto all'invio telematico con PCT del suddetto documento, evidenziando/riscontrando all'esito dei controlli operati per entrambi gli immobili "DOCUMENTAZIONE COMPLETA".

Uniche carenze rilevate, ma che non hanno pregiudicato la prosecuzione delle operazioni peritali, hanno riguardato il mancato deposito dell'estratto storico catastale (acquisito dalla scrivente in data 12.04.2021 **All. 3**) e dell'estratto di matrimonio e certificato di residenza del debitore esecutato (acquisiti dalla scrivente in data 14.04.2021 **All. 1**).

Nel modulo si riportava quanto segue:

- non sono rinvenute omissioni o discrasie nella documentazione presentata dal creditore a possibili comproprietari (ex art. 599 c.p.c.) poiché il debitore ha la piena proprietà dei beni (il Sig. "A" risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni);
- il creditore ha optato per il deposito del certificato ipotecario a cura del Dott. Elio Bergamo che risale sino all'atto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e più precisamente *Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso* del 15.07.1999 in Notar Santo Di Gati rep. n. 27060, trascritto il 29.07.1999 ai nn. 21930/30259.



ACCESSO AL BENE

La sottoscritta dopo aver contattato il custode giudiziario Avv. Francesco Vasapolli per esaminare gli atti del procedimento e procedere alla compilazione congiunta della *check list* (modulo di controllo di cui si è detto al paragrafo che precede) ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per dare seguito all'incarico ricevuto, concordava con il custode stesso di procedere all'invio di comunicazione a mezzo raccomandata a/r del 16.07.2021 al debitore, residente in altra regione, per fissare l'inizio delle operazioni.

Dopo svariati tentativi si appurava il cambio di residenza dello stesso e con una seconda raccomandata a/r del 20.11.2021 si trasmetteva relativo avviso al quale l'esecutato faceva riscontro telefonico concordando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22.12.2021 alle ore 9,30 presso il compendio pignorato.

Nel corso della suddetta visita, alla presenza del custode giudiziario e di una persona di fiducia del debitore Sig. "B", si dava inizio all'accertamento dello stato dei luoghi provvedendo al rilievo fotografico e metrico dell'immobile prendendo appunti su fogli separati (**All. 2**).

In merito alla documentazione richiesta, come da pag. 2 del mandato, la scrivente provvedeva a farne richiesta al debitore ma senza alcun riscontro.

La sottoscritta invitava contestualmente il Sig. "A" a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c. e riceveva dallo stesso l'indirizzo postale per l'invio della consulenza e delle future comunicazioni.

Come richiamato in "Premessa", alle operazioni di sopralluogo si sono associati plurimi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio (acquisizione documentazione catastale ed ipotecaria), l'Archivio Notarile (visione atto di compravendita) e presso gli Uffici tecnici del comune di San Cipirello (PA) sulla regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In particolare è stata avanzata istanza a mezzo pec per visione e copia atti del fascicolo inerente i titoli edilizi relativi al fabbricato in data 26.01.2022 prot. n. 1376 (**All. 12**); nonché richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 3408 dell'01.03.2022 (**All. 13**).

La stima è stata redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile in oggetto, tenuto conto che la sua vendita avverrà attraverso un'asta giudiziaria.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI ESEGUITI

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.



Procedura esecutiva n. 138/2020
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

3. Non è stato necessario eseguire un rilievo topografico ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
 4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
- Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.



RELAZIONE DI STIMA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 138/2020 la scrivente ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti indicati nel verbale di conferimento dell'incarico all'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., di seguito riportati in sintesi:

RISPOSTA AL QUESITO 1

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare un raffronto delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto: quali beni dell'atto di pignoramento lo costituiscono; tre o più confini; gli attuali dati di identificazione catastale.

- L'esecutato Sig. "A" ha la piena proprietà per 1/1 del bene oggetto di pignoramento in regime di separazione legale dei beni.

Il suddetto diritto reale è in titolarità del debitore in forza del *Testamento pubblico* del 02.07.1982 Notaio Dott. Zalapì Giorgio, trascritto il 24.07.1982 ai nn. 23199/28034 e dell'*Atto di compravendita* del 22.10.2002 Notaio Dott. Cascino Vincenzo Fulvio, rep. 36936, trascritto il 07.11.2002 ai nn. 33371/43043 ed è correttamente indicato nell'atto di pignoramento.

- Dalla disamina dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva che il bene oggetto di procedura esecutiva è il seguente: ***"Abitazione di tipo economico sita nel Comune di San Cipirello (PA), Via Roma n. 339, piano 2. Distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4, Particella 893, Sub. 11 e Sub. 13 (graffate), Cat. A/3, Vani 4, Superficie catastale 73 mq, Rendita € 258,23"***.

I suddetti dati risultano conformi a quelli riportati negli atti catastali alla data del pignoramento.



RAFFRONTO DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI CON LE MAPPE CATASTALI.

Dalla sovrapposizione delle foto satellitari con l'estratto catastale NON si rileva la corrispondenza della sagoma del lotto. La particella 893 risulta avere dimensioni ridotte rispetto al fabbricato che invece includerebbe anche la particella 892 agli atti inesistente (cfr. *nessuna corrispondenza trovata per la particella 892*). Le particelle 892 e 893 catastalmente appaiono inoltre non edificate.



Fig. 1 Foto satellitare tratta da Google maps.

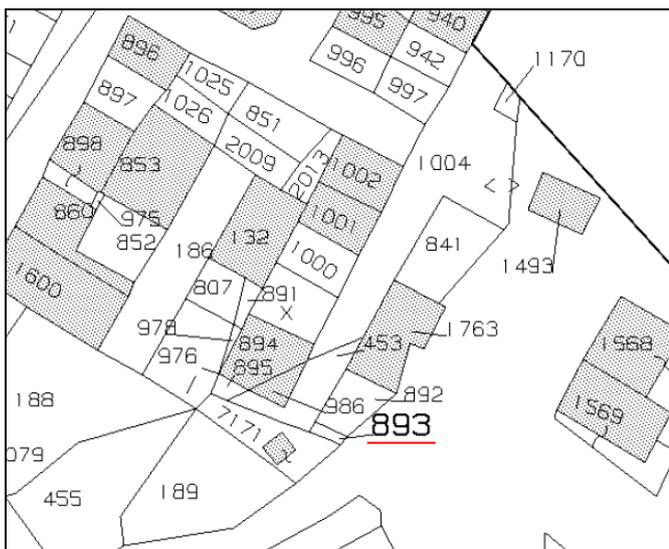


Fig. 2 Foglio di mappa catastale con individuazione catastale della particella 893.

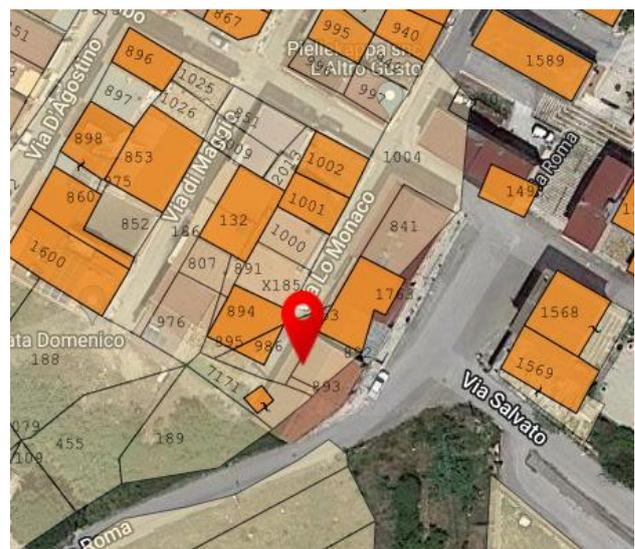


Fig. 3 Sovrapposizione tra ortofoto e mappa (ForMaps Stimatrix).



CONFINI DEL FABBRICATO Particella 893 (All. 5):

NORD: altra particella 1763

SUD: altra particella 7171

EST: Via Roma

OVEST: Via Lo Monaco

CONFINI DELL'UNITA' Subb. 11, 13 (All. 6):

NORD: altra particella 1763

SUD: vano scala e altra unità immobiliare (subb. 10, 12 graffate)

EST: Via Roma

OVEST: Via Lo Monaco

FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI PER LA VENDITA

In relazione alla formazione di uno o più lotti, la sottoscritta sulla scorta del sopralluogo, delle informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita e delle peculiarità dei beni di cui all'atto di pignoramento, **INDIVIDUA UN SOLO LOTTO PER LA VENDITA.**

RISPOSTA AL QUESITO 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'esperto deve procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli accessi, delle eventuali pertinenze, degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. ...

a) INDIVIDUAZIONE ED UBICAZIONE DEL BENE

Oggetto di stima della presente è il seguente immobile (LOTTO UNICO) di proprietà per 1/1 di "A":

Abitazione piano secondo sita a San Cipirello (PA), Via Roma n. 339.

PERTINENZE E ACCESSORI

L'immobile non è dotato di pertinenze ed accessori anch'essi pignorati.



DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali proprie sono costituite da tutto quanto per legge o per vincolo di destinazione è considerato di proprietà, uso o consuetudine fra i condomini di uno stesso edificio, ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del Codice Civile.

b) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile *de equo* è ubicato nel comune di San Cipirello in provincia di Palermo composto da circa 5000 abitanti.

La nascita di San Cipirello è legata alle vicende del paese limitrofo di San Giuseppe Jato oggetto di diverse calamità naturali, quali piogge e frane, che resero necessario lo spostamento degli abitanti verso sud in direzione di San Cipirello (**fig. 4**). Col tempo il nuovo agglomerato urbano si popolò sempre di più chiedendo sia un progetto per l'impianto urbanistico che di divenire un comune autonomo.

Ancora oggi, lo sviluppo urbanistico di San Cipirello mostra la traccia del disegno originario a pianta quadrata con un reticolo ordinato di strade, composto da 4 principali piazze e dai quattro canti della cittadina, creati dall'incrocio del cardo e del decumano, con una planimetria dominata dalla chiesa principale.

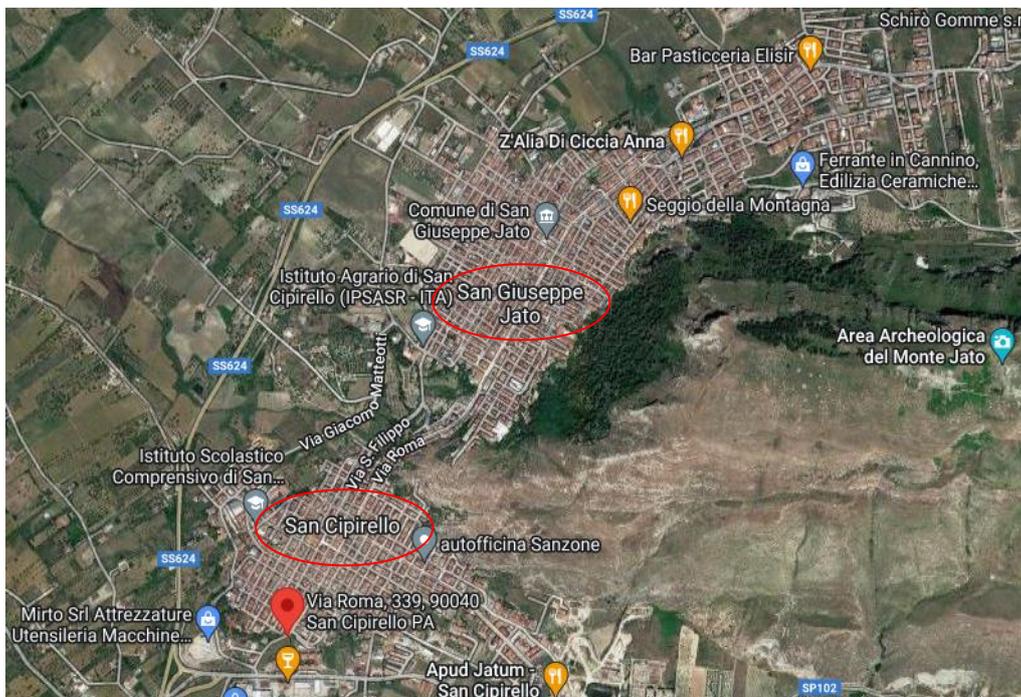


Fig. 4 Localizzazione del comune di San Cipirello, Google Maps.



Procedura esecutiva n. 138/2020
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Il comune è raggiungibile da Palermo dall'autostrada E90, dalla Strada Provinciale 34 o dalla Strada Statale 624. L'immobile è ubicato proprio all'ingresso del centro urbano nel tratto iniziale della Via Roma, arteria principale che attraversa l'agglomerato da nord a sud.

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B1 - Centrale/CENTRO URBANO". Trattasi di un piccolo comune caratterizzato da edilizia residenziale di tipo civile ed economico a due/quattro elevazioni fuori terra in stato di manutenzione dal "mediocre" al "discreto" (figg. 5, 6).

Il territorio, prevalentemente agreste, presenta intorno al centro urbano diverse aree libere e incolte (fig. 7).



Fig. 5 Via Roma.



Fig. 6 Via Lo Monaco.



Fig. 7 Vista di alcune delle aree limitrofe al centro urbano.



Secondo il P.R.G. la particella 893 del foglio di mappa 4, ricade in zona TT.OO. Agricola B1 regolamentata dall'art. 9 delle N.T. di A. che riguarda *le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate (All. 14)*.

FABBRICATO URBANO

L'unità oggetto di perizia è ubicata in una palazzina residenziale composta da quattro elevazioni fuori terra (**fig. 8**). Il fabbricato è posto in aderenza con altro edificio solo sul fronte nord e libero sui tre restanti. Ad est si affaccia su Via Roma, a sud su area libera e ad ovest su Via Lo Monaco. Su quest'ultimo fronte l'immobile presenta, per via del dislivello del terreno, tre elevazioni f.t. (**fig. 9**).

La struttura è intelaiata in cls di cemento con tompagni in conci di calcarenite.

Il prospetto principale risulta tinteggiato e rifinito con intonaco per esterni solo al piano terra ed in parte al piano primo. I balconi hanno ringhiera in ferro; alcune finestre possiedono infissi con persiane, altre avvolgibili in pvc; il portoncino d'ingresso è in legno (**fig. 8**). Il prospetto retrostante presenta uno strato di finitura al grezzo (**fig. 9**). In relazione alle finiture esterne si riscontra nel complesso un mediocre stato di conservazione.



Fig. 8 Prospetto principale su Via Roma.



Fig. 9 Prospetto su Via Lo Monaco.



Fig. 10 Ingresso alle unità civ. 339.



Fig. 11 Vano scala condominiale.



L'ingresso alla palazzina avviene dal civico 339 che si apre su vano scala condominiale (**figg. 10, 11**) che consente di accedere sia alle unità poste ai piani superiori che a quelle di piano terra accessibili peraltro dai civici adiacenti n. 337 e 341.

COMPOSIZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE (All. 10, 11)

L'unità immobiliare si sviluppa al piano secondo a destra salendo la scala (**fig. 13**). Si compone dei seguenti ambienti: ingresso su corridoio, soggiorno, camera, ripostiglio, cucina, wc, disimpegno e n. 2 balconi (**fig. 12**).

Tutti i vani, a meno del ripostiglio, sono dotati di infissi esterni e sono così distribuiti e fra loro collegati: dall'ingresso connesso al corridoio (**fig. 14**) si accede a sinistra al vano soggiorno (**fig. 15**) e in sequenza alla camera da letto (**fig. 16**). Entrambi gli ambienti si aprono a mezzo di porte finestre su balcone prospiciente la Via Lo Monaco.

Frontalmente al corridoio si apre il ripostiglio (**fig. 17**), a destra invece un modesto disimpegno, dotato di armadio a muro con ante in legno (**fig. 18**), consente l'ingresso alla cucina abitabile (**fig. 19**) ed al wc con doccia. Questi ultimi due vani si affacciano sul balcone prospiciente la Via Roma.

L'appartamento non dispone di vani accessori quali cantine e simili.

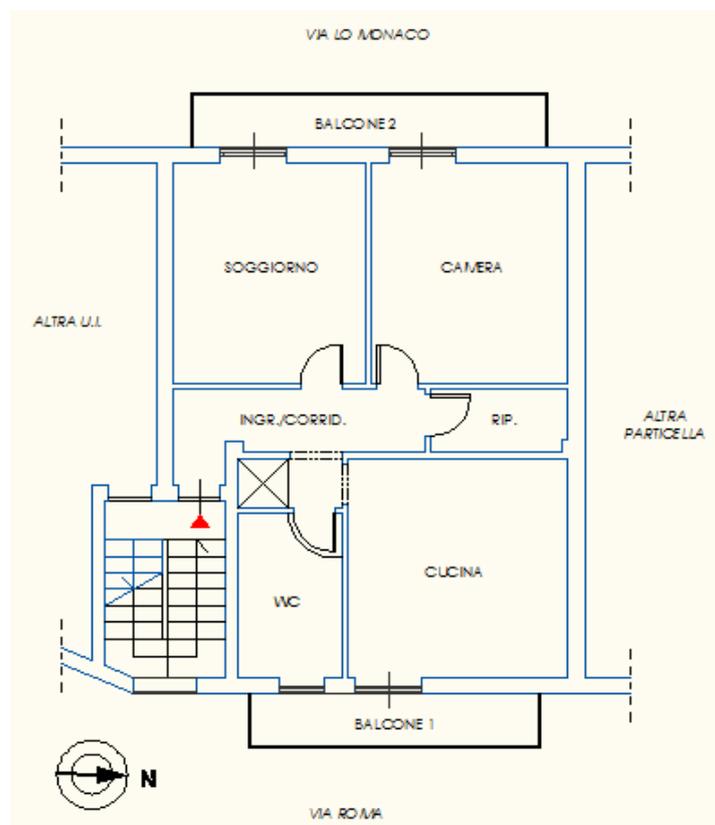


Fig. 12 Stato reale dei luoghi. Rilievo del 22.12.2021 (All. 10).



Procedura esecutiva n. 138/2020
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

L'altezza interna utile dell'unità abitativa è di mt 2,95.

Nella sua interezza l'appartamento possiede una superficie interna calpestabile di 57,30 mq.



Fig. 13 Porta d'ingresso all'unità.



Fig. 14 Corridoio.



Fig. 15 Soggiorno.



Fig. 16 Camera.





Fig. 17 Ripostiglio.



Fig. 18 Disimpegno.



Fig. 19 Cucina.

Le superfici dei vari ambienti sono così distribuite (All. 10):

SUPERFICIE NETTA		
Ingresso/Corridoio	5,70	mq
Soggiorno	13,60	mq
Camera	14,00	mq
Ripostiglio	2,80	mq
Cucina	15,70	mq
Wc doccia	5,50	mq
TOT. SUP. COPERTA	57,30	mq
Balcone 1	4,90	mq
Balcone 2	6,00	mq
TOT. SUP. SCOPERTA	10,90	mq

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche del bene sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Materiali di rivestimento e di finitura, infissi, intonaci

- *Pavimenti*: in ceramica.
- *Rivestimenti*: le pareti dei vari ambienti risultano lisciate e tinteggiate con idropittura, alcune risultano tinteggiate con effetto tamponato (**fig. 20**); nel bagno e in cucina sono presenti piastrelle di ceramica (**fig. 21**). Il servizio igienico è dotato di tutti i relativi sanitari.
- *Soffitti*: intonacati, liscati e tinteggiati con idropittura.
- *Infissi*: gli infissi esterni hanno persiane in legno e vetri singoli (**fig. 22**). Tutte le porte sono in legno e quella d'ingresso non è del tipo blindata (**fig. 20**).





Fig. 20 Particolare parete e porta interna.



Fig. 21 Rivestim. wc.



Fig. 22 Particolare infisso esterno.

Impianti e canalizzazioni

- *Impianto idrico*: l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. Per la produzione di acqua calda l'unità dispone di boiler elettrico ubicato all'interno del wc (fig. 23).
- *Impianto di scarico*: lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di una rete interna situata sotto traccia.
- *Impianto elettrico*: l'impianto elettrico interno all'abitazione risulta essere sotto traccia.
- *Impianto di riscaldamento e condizionamento*: l'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento. È presente un unico climatizzatore nel vano cucina (fig. 24).



Fig. 23 Boiler elettrico.



Fig. 24 Climatizzatore.



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DEL BENE:

L'edificio si presenta all'esterno incompleto per assenza dello strato di finitura su Via Roma che lascia a vista i conci dei tompagni. Solo il piano terra e parte del piano primo risultano tinteggiati con intonaco di colore bianco. Emerge inoltre una disomogeneità estetica relativa alle componenti di finitura (infissi in parte in legno ed in parte in pvc, etc.) (**fig. 8**). Anche i restanti prospetti risultano privi di intonaco e/o con solo strato di finitura al grezzo (**figg. 9, 25**).

Anche il vano scala condominiale risulta incompleto. La causa è ascrivibile ai lavori di recupero intrapresi ed interrotti come chiaramente visibile dall'assenza di alcune finiture delle componenti verticali ed orizzontali quali pavimentazione, corrimano, tinteggiatura, apparecchi illuminanti dell'impianto elettrico caratterizzato peraltro da fili volanti, etc. (**figg. 26, 27**).

L'appartamento invece, nonostante risulti disabitato si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione. Dal sopralluogo si evince che lo stesso è stato oggetto di intervento di ristrutturazione che oltre a variarne lievemente la distribuzione interna, ne ha assicurato la relativa abitabilità.



Fig. 25 Prospetto laterale.



Figg. 26, 27 Vano scala condominiale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici principali e secondarie.

Per il calcolo della superficie principale si è tenuto conto della superficie esterna lorda (SEL - come da definizione del "Codice delle valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa); per le superfici accessorie è stato assunto come riferimento il D.P.R. 138/1998 che definisce l'incidenza percentuale delle aree coperte e scoperte (coefficienti di differenziazione).

Secondo tale provvedimento la superficie commerciale è data dalla somma della *superficie coperta lorda* – comprensiva dei muri interni e di quelli perimetrali esterni nella misura del 100% e nella misura del 50% per



i muri in comunione – e della *superficie scoperta* computata in percentuale secondo la tipologia di spazio: balconi e terrazze, patii e porticati, verande, giardini, etc.

La superficie commerciale può dunque dedursi con la seguente formula:

$$S_{omm.} = S_{coperta\ lorda} + K_1 \cdot S_1 + K_2 \cdot S_2 + \dots + K_N \cdot S_N$$

dove

S_{comm} = Superficie commerciale

$S_{coperta\ lorda}$ = Superficie coperta lorda

$K_1 K_2 \dots$ = Coefficienti da applicare alle superfici scoperte

$S_1 S_2 \dots$ = Superfici delle aree scoperte

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli di confine computati per il 50%.

La superficie dei *balconi, terrazze* e simili comunicanti con i vani principali è calcolata per il 30% fino a 25 mq e per il 10% per la quota eccedente.

$$S_{comm.} = S_{lorda} + X \cdot S_{scoperte}$$

$$S_{comm.} = 68,70 S_{lorda} + 11,40 \cdot 0,30 (S_{balconi}) = \mathbf{72,12\ mq}$$

SUPERFICIE COMMERCIALE in c.t.	72,00	mq
---------------------------------------	--------------	-----------

c) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica come emerso dalla ricerca effettuata tramite il portale energetico della Regione Sicilia, che ha dato riscontro negativo (**All. 9**).

L'esperto definisce quali costi per la suddetta regolarizzazione, da parte di un tecnico certificatore abilitato, una spesa di circa € 100,00. Tale importo è stato detratto, in fase di valutazione, dal valore di stima.



RISPOSTA AL QUESITO 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo deve:

- acquisire estratto catastale storico nonché la planimetria catastale corrispondente.

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- ricostruire la storia catastale del bene indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato. A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F.;

- precisare l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente.

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali dell'immobile riportati nelle visure acquisite dalla sottoscritta in data in data 12.04.2021 presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel negozio di acquisto.

Dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO FABBRICATI (All. 3)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	Rendita	...
1	4	893	11 13		A/3 ¹	3	4 vani	73 mq	€ 258,23	
Via Roma Piano 2										

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987.
- Classamento automatico dal 10.02.1992 (n. 1541/1986).
- Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994.
- Atto pubblico del 15.07.1999 in atti 12.08.1999 (n. 15391.1/1999).
- Variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie.

¹ Secondo il *quadro generale delle categorie* predisposto dalla Dir. Gen. del Catasto, la Categoria "A" riguarda gli immobili a destinazione ordinaria ed in particolare la categoria A/3 le *Abitazioni di tipo economico*.



Dalla visura l'immobile risulta in ditta non aggiornata a:

H. I. (HXHSM168C23Z100L) DA VERIFICARE

Intestazione parziale DA VERIFICARE

M. F. M. (MCLFNC65E49H797Z) DA VERIFICARE

"A" per la quota pari ad 1/2 di nuda proprietà.

Il fabbricato è stato accatastato negli anni Ottanta, come si legge dalla planimetria catastale d'impianto ove è riportata a firma del geometra che l'ha redatta e sottoscritta la data di presentazione del 20.06.1986 (All. 6). Tale elaborato risulta correttamente caricato sul portale "Sister" pertanto non si rende necessaria pertanto alcuna correzione catastale in tal senso.

Alla medesima data risulta depositato l'elaborato planimetrico (fig. 28) dal quale si evince la distribuzione dei subalterni dal piano terra al piano terzo (All. 7).

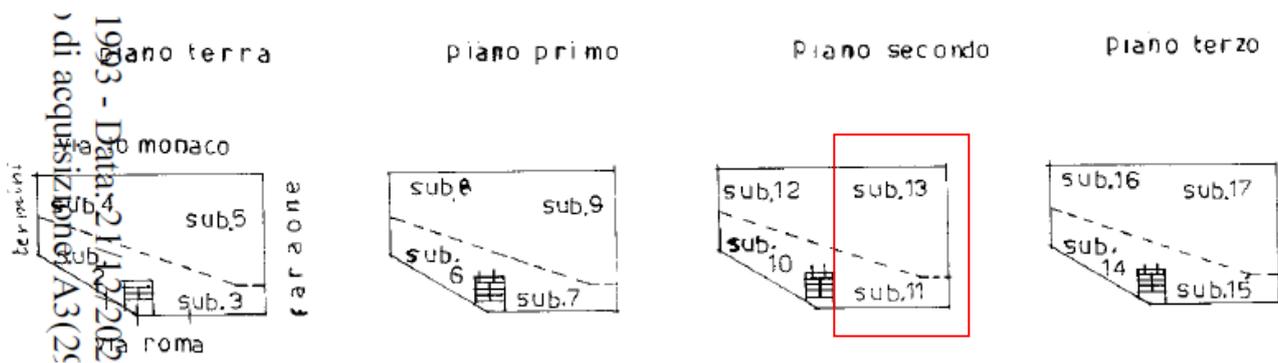


Fig. 28 Elaborato planimetrico del 20.06.1986 con individuazione dell'unità immobiliare (sub. 11 forma u.i.u. con il sub. 13).

La particella 893 al Catasto Terreni è identificata come Ente Urbano di are 00 65. Variazione identificativi per allineamento mappe del 14.09.2006 protocollo n. PA0251574 (n. 17466.1/2006).

Di seguito si riportano i dati con i quali l'immobile è censito al **CATASTO TERRENI (All. 4)**:

N.	Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Annotazioni
1	4	893		-	Ente urbano	00 65	Migliore precisazione di superficie. Superficie calcolata graficamente dalla mappa catastale, riscontro dei registri cartacei da verificare.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/09/2006 protocollo n. PA0251574 in atti dal 14/09/2006 (n. 17466.1/2006).



b) ACCERTAMENTO CATASTALE E PLANIMETRICO

Dal confronto tra la planimetria catastale presentata il 20.06.1986 (All. 6) e i grafici di rilievo a firma della scrivente (All. 10) sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione interna in corrispondenza dell'ingresso del bagno e diversa rappresentazione dei due prospetti.

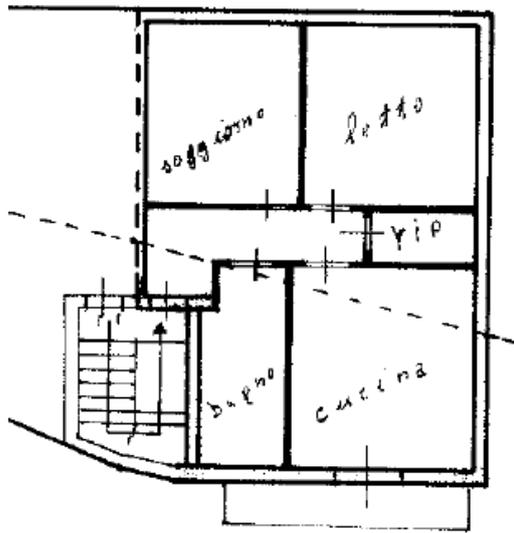


Fig. 29 Pianta planimetria catastale.

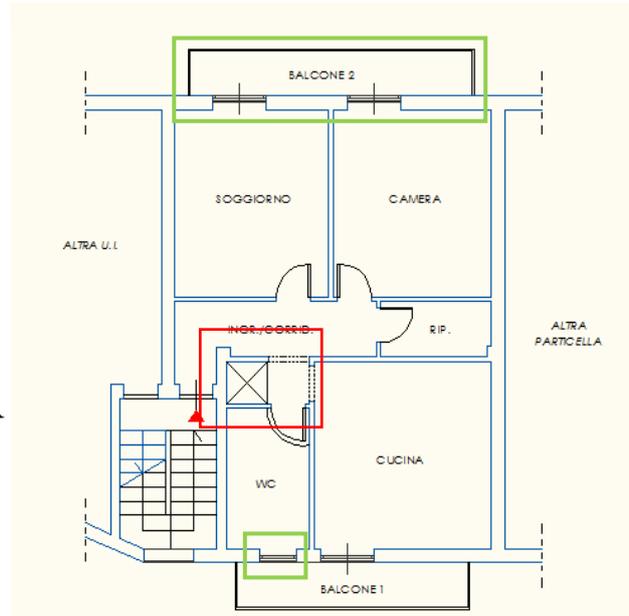


Fig. 30 Stato dei luoghi.

Il catastale non riporta erroneamente il balcone 2 su Via Lo Monaco con le relative aperture e la finestra del wc sul prospetto di Via Roma.

Dall'analisi dei prospetti si evince che trattasi verosimilmente di errore di rappresentazione grafica poiché tutte le unità soprastanti presentano le medesime aperture poste in asse nonchè il balcone su via Lo Monaco (figg. 33, 34).

La planimetria catastale non è dunque conforme all'attuale stato dei luoghi.

Si ritiene pertanto opportuno provvedere, al termine della presentazione di C.I.L.A. tardiva (cfr "Regolarità Edilizia ed Urbanistica"), all'aggiornamento planimetrico catastale mediante presentazione di Documento Catasto Fabbricati (DoCfa) per errata rappresentazione grafica e per diversa distribuzione interna.

Costi di regolarizzazione: 500,00 euro per spese tecniche e diritti di istruttoria.



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà della quota di 1000/1000 del Sig. "A" del seguente bene:

Abitazione di tipo economico sita in Via Roma n. 339, San Cipirello (PA), piano 2. Indicata al N.C.E.U. al foglio 4, particella 893, subb. 11, 13, Cat. A/3, classe 3, vani 4, sup. cat. 73 mq, rendita € 258,23.

L'appartamento fa parte di un fabbricato costruito in data antecedente il 1967 e dichiarato abitabile con certificato prot. n. 25 del 06.05.1988.

L'unità immobiliare trovasi al piano secondo a destra salendo la scala ed è composta da ingresso su corridoio, soggiorno, camera, ripostiglio, cucina, wc con doccia, disimpegno e n. 2 balconi.

L'attuale e descritto stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale del 20.06.1986 in ordine alla diversa distribuzione interna e ad una errata rappresentazione grafica dei prospetti.

Il futuro aggiudicatario dovrà provvedere alla presentazione di C.I.L.A. tardiva per le opere interne ed al relativo aggiornamento catastale mediante presentazione di DocFa.

L'unità confina a nord con altra particella edificata (1763), a sud con vano scala ed altra unità immobiliare (subb. 10, 12), ad est con Via Roma e ad ovest con Via Lo Monaco.

Si presenta in discreto stato di conservazione, libera da persone e parzialmente ingombra di arredi.

Superficie commerciale mq 72,00.

PREZZO BASE euro € 38.000,00 (euro trentottomila/00).



RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' DEL BENE PIGNORATO

L'esperto deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'unità immobiliare appartiene al Sig. "A":

- per la quota pari a $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà per *Testamento pubblico* del 02.07.1982 a rogito del Notaio Dott. Zalapì Giorgio, trascritto il 24.07.1982 ai nn. 23199/28034 in morte del 26.06.1982 di R. F. P. nata a Palermo il 28.04.1907 (usufrutto consolidato in virtù del decesso);
- per la restante quota di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà per *Atto di compravendita* del 22.10.2002 a rogito del Notaio Dott. Cascino Vincenzo Fulvio, rep. 36936, trascritto il 07.11.2002 ai nn. 33371/43043 da potere di H. I. nato in Albania il 23.03.1968 e di M. F. M. nata a San Cipirello (PA) il 09.05.1965 (usufrutto consolidato verosimilmente in virtù del decesso di Sammaritano Angelo anche se non risultano trascritti atti mortis causa).

Oggetto dei suddetti titoli è il bene (LOTTO UNICO) così descritto: *Appartamento sito in San Cipirello Via Roma n. 339 (già 345) al piano secondo a destra salendo, composto nell'intero da 4 vani catastali, confinante con eredi di Sammaritano Antonino, con la detta Via Roma, con proprietà Faraone e con Via Lo Monaco. Riportato in catasto alla partita 1001114, foglio 4, particella 893/11 – 893/13 Cat. A/3, classe 3, vani 4, RC € 258,23.*

STORIA DEL DOMINIO

Ai Dante causa dell'esecutato, Sigg. H. I. e M. F. M. (per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della nuda proprietà), il bene è pervenuto giusto *Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso* del 15.07.1999 in Notar Santo Di Gati rep. n. 27060, trascritto il 29.07.1999 ai nn. 21930/30259 da potere di S. A. nato a Palermo il 16.05.1904. La presente cessione è avvenuta in corrispettivo dell'assistenza prestata dai cessionari al cedente negli ultimi cinque anni e con l'obbligo imposto ai cessionari stessi di continuare nell'assistenza e nella cura del cedente per tutta la vita, garantendogli una esistenza dignitosa.

Vi è continuità nelle trascrizioni per l'ultimo ventennio.



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando: l'epoca di realizzazione dell'immobile; gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo; la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

ACCERTAMENTO EDILIZIO

La scrivente al fine di procedere all'accertamento della regolarità edilizia avanzava in data 26.01.2022 a mezzo pec istanza di accesso atti protocollata al n. 1376 (**All. 12**).

Dopo svariati solleciti si procedeva in data 25.03.2022 alla visione del fascicolo da cui è emerso quanto segue:

l'abitazione fa parte di un fabbricato realizzato in data anteriore al primo semestre 1967 al di fuori della perimetrazione urbana².

A seguito dell'istanza del 04.01.1988 avanzata dall'originario proprietario Sig. S. A. (comprensiva di certificato di idoneità statica redatto in data 27.11.1987 e di dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 10.12.1987 **All. 15**), e visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario del 26.01.1988 (**All. 16**) **l'edificio è stato dichiarato abitabile con certificato prot. n. 25 del 06.05.1988** in cui è riportato quanto segue: *si autorizza ad abitare od usare perché riconosciuto idoneo, l'edificio costruito entro il primo semestre dell'anno 1967 adibito ad uso abitazione urbana e magazzino composto di n. 4 piani e n. 6 appartamenti* (**All. 17**).

ACCERTAMENTO URBANISTICO

Secondo il P.R.G. di San Cipirello (adottato con Deliberazione del Commissario ad acta n. 48 del 30.10.2003, approvato con modifiche e correzione con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Regionale Urbanistica dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente n. 445/DRU del 21.05.2007, pubblicato nella G.U.R.S. n. 30 del 06.07.2007), la particella 893 del foglio di mappa 4 ricade in "Zona TT.OO. Agricola B1" regolamentata dall'art. 9 delle N.T. di A. con le seguenti prescrizioni (**All. 14**):

sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate secondo le definizioni dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

² Secondo la normativa urbanistica, per i fabbricati realizzati all'esterno dei centri abitati nel periodo compreso tra il 1942 ed il 1967, non era obbligatoria la licenza edilizia. Gli interventi eseguiti in tale periodo in assenza di licenza o in difformità da essa sono considerati dunque legittimi.



In tale zona è consentita la trasformazione per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento e la utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale con il rispetto delle seguenti prescrizioni: la densità fondiaria è pari a 5,00 mc/mq comunque calcolata come dall'art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444.

Nelle trasformazioni per singoli edifici, mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento nonché nel caso di utilizzazione dei lotti interclusi a scopo residenziale, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 02.04.68 n. 1444.

Per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9 in base alla legge 71 del 27.12.1978 e l'altezza massima di ml 11 o 3 elevazioni f.t.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Dal confronto tra la planimetria catastale del 20.06.1986 (fig. 31, All. 6) allegata al fascicolo inerente l'abitabilità del fabbricato e l'attuale stato dei luoghi (fig. 32, All. 10) sono state rilevate le seguenti difformità:

1. *Diversa distribuzione interna per:* realizzazione disimpegno con armadio a muro, realizzazione nuovo tramezzo d'ingresso del wc e spostamento porta della cucina.
2. *Variazione prospetti:* diversa rappresentazione dei prospetti per presenza di aperture esterne nei vani soggiorno, camera e wc, nonché per presenza del balcone 2.

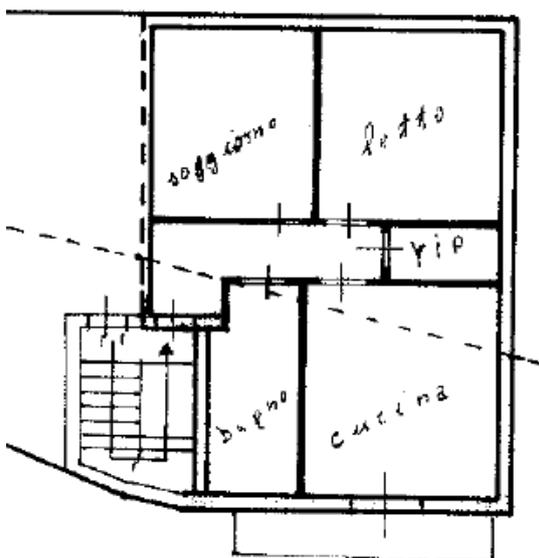


Fig. 31 Pianta planimetria catastale.

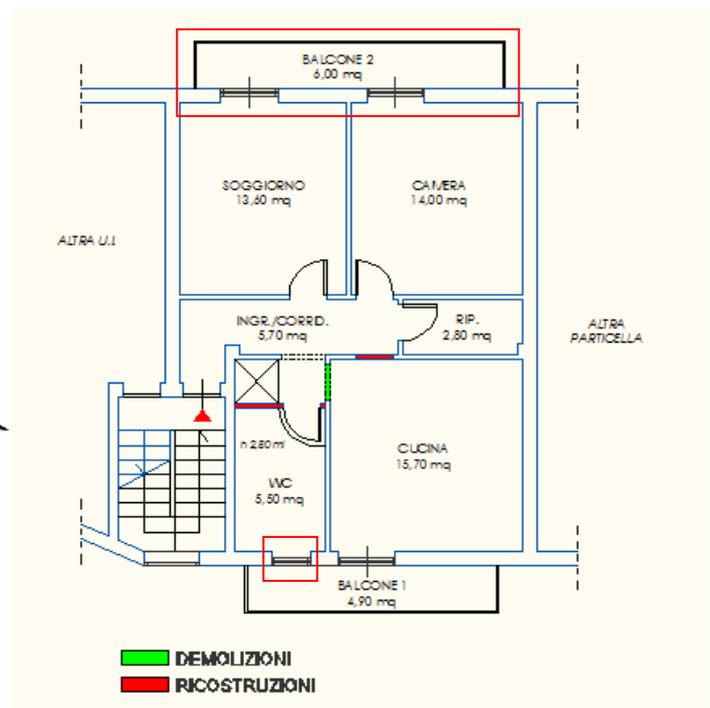


Fig. 32 Stato dei luoghi.



REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli interventi di diversa distribuzione degli spazi interni potranno essere regolarizzati tramite presentazione, a cura di un tecnico abilitato, di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Tardiva (C.I.L.A. tardiva art. 3 L.R. 16/2016).

Le modifiche di prospetto rappresentano un errore di rappresentazione grafica del catastale poiché, dall'analisi dei prospetti, si evince che anche tutte le altre unità presentano le medesime aperture poste in asse (**fig. 33**) nonchè i balconi su via Lo Monaco (**fig. 34**).

Pertanto non si richiede la presentazione di alcuna pratica edilizia se non la relativa segnalazione all'atto della presentazione della C.I.L.A. tardiva.



Fig. 33 Prospetto Via Roma.



Fig. 34 Prospetto Via Lo Monaco.

CALCOLO DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI ABUSI

Tenuto conto dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile, l'Esperto ha ritenuto opportuno applicare, in fase di stima, una decurtazione al valore del bene, relativa alle spese tecniche ed amministrative per la presentazione della C.I.L.A. tardiva pari a **€ 1.700,00** (€ 600,00 per spese tecniche ed € 1.100,00 per diritti di istruttoria e per sanzione amministrativa).



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI POSSESSO

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

L'immobile oggetto di pignoramento all'atto del sopralluogo risultava libero.

RISPOSTA AL QUESITO 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

L'esperto stimatore deve procedere alla specificazione dei vincoli o oneri a carico dell'acquirente e di quelli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre ai vincoli di natura urbanistica resteranno a carico dell'acquirente le seguenti formalità:

- Regolarizzazione edilizia: *presentazione di C.I.L.A. tardiva per diversa distribuzione interna.*
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: Nessuno

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI - NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalla VISURA IPOTECARIA in capo al bene - "Foglio 4, Particella 893, subb. 11, 13" - risultano, dal 28.01.2009 al 28.02.2022, le seguenti formalità (**All. 8**):

ISCRIZIONE del 01.06.2011 - Registro Particolare 4334 Registro Generale 27836

Pubblico ufficiale D'ERRICO ANGELO Repertorio 43765/11866 del 25.05.2011

POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Presenza graffati



TRASCRIZIONE del 25.05.2020 - Registro Particolare 13137 Registro Generale 19599

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1572 del 23.04.2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Presenza graffati

GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Dalla verifica della conformità urbanistico-edilizia si segnala che l'unità immobiliare in atto si trova in una condizione di irregolarità edilizia.

Costi di regolarizzazione: € 1.700,00 per spese tecniche e di istruttoria.

CONFORMITA' CATASTALE

Dalla verifica della conformità catastale si segnala che l'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale.

Costi di regolarizzazione: € 500,00 per spese tecniche e di istruttoria.

RISPOSTA AL QUESITO 9

VERIFICA SUOLO DEMANIALE

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

L'immobile non insiste su aree demaniali.

RISPOSTA AL QUESITO 10

VERIFICA ESISTENZA DI PESI OD ONERI (CENSO, LIVELLO, USO CIVICO)

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

Sull'immobile non grava censo, livello e/o uso civico.



RISPOSTA AL QUESITO 11

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato risulta sprovvisto di regolamento condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12

VALUTAZIONE DEL BENE

L'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile utilizzando i metodi del confronto di mercato, di capitalizzazione del reddito e del costo, giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

Metodologia di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente stima è finalizzata alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del *più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i*



soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie il valore di mercato viene così definito: *L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa viene definito come segue: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.*

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato del bene pignorato è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (*Market Comparison Approach*) che fa parte delle stime pluriparametriche in base agli IVS (*International Valuation Standards*).

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima (*subject*) ed altri beni (*comparables*), simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie (*stima per punti di merito* di Carlo Forte);
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base il confronto tra i "prezzi marginali" che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione operata sulla base del confronto tra le caratteristiche possedute dai comparabili e quelle rilevate nell'immobile oggetto di stima;
- si basa sulla tesi per la quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.



Si specificano i termini utilizzati:

- Con **"prezzo marginale"** viene indicato il "prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata".
- Con **"superficie esterna lorda (SEL)"** viene indicata "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento".

La **SEL** comprende:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale ascensori etc) ed orizzontale (corridoi, disimpegno etc.);
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

la **SEL** non comprende:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.
- Con **"rapporto mercantile"** viene indicato "il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale".

Il metodo in esame si articola in più e diverse fasi:

1. Analisi del "segmento di mercato" di riferimento per la rilevazione del campione di compravendite.
Il "segmento di mercato" individua una precisa e distinta parte dell'intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:
 - la localizzazione;
 - tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
 - destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
 - tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
 - tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
 - dimensioni;
 - caratteri della domanda e dell'offerta (privati, intermediari, società);
 - forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);



- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;
- 2. Compilazione della Tabella dei Dati (*sales summary grid*) e scelta delle caratteristiche ritenute più significative (*elements of comparision*).
- 3. Analisi e stima dei prezzi marginali di ciascuna caratteristica considerata (*adjustment*).
- 4. Redazione della Tabella di Valutazione (prezzi corretti) nella quale sono riportati i confronti tra lo stato quali-quantitativo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e quello dei comparabili (*sales adjustment grid*).

Dopo avere effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed avere eseguito i relativi conteggi, la sottoscritta ha:

- analizzato e definito il "segmento di mercato" e i "rapporti mercantili";
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i "prezzi marginali".

1. ANALISI DEL "SEGMENTO DI MERCATO" E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DI RIFERIMENTO

Nel caso particolare, per il confronto si sono adottati i prezzi offerta, di immobili presenti in vendita sul mercato desunti dalle agenzie immobiliari e dai relativi siti.

Poiché il prezzo indicato negli annunci immobiliari, in riferimento a un bene non è il prezzo di compravendita, ma rappresenta semplicemente la richiesta del venditore, per potere utilizzare i prezzi offerta all'interno di una stima per MCA occorre adeguare il prezzo dell'offerta al prezzo compravendita secondo un rapporto strumentale di allineamento che sia espressione della relazione che c'è tra il prezzo medio di compravendita reale e il prezzo offerta medio, riferito ovviamente allo stesso segmento di mercato.

Il rapporto strumentale di allineamento dei prezzi offerta e dei prezzi reali, varia in base all'andamento del mercato. In momenti di domanda sostenuta e offerta scarsa tenderà ad assumere valori prossimi all'unità.

Secondo i risultati dell'indagine sul mercato delle abitazioni condotta dalla Banca d'Italia dal 10 gennaio al 9 febbraio 2022 presso 1.560 agenzie, si sono ulteriormente rafforzati i segnali di rialzo dei prezzi delle abitazioni, sia nel IV trimestre del 2021 sia nelle attese per il trimestre in corso. La quota di agenzie che ha venduto almeno un immobile nel IV trimestre è tornata a crescere, raggiungendo il massimo dall'inizio della rilevazione nel 2009. I giudizi sulle condizioni della domanda sono migliorati, mentre si è accentuata la



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

flessione dei nuovi incarichi a vendere. I tempi di vendita sono lievemente diminuiti, a fronte di uno sconto medio sul prezzo richiesto dal venditore mantenutosi costante. Le prospettive degli operatori, con riferimento sia al proprio mercato sia a quello nazionale, sono lievemente peggiorate per il trimestre in corso, ma rimangono favorevoli su un orizzonte biennale. Resta diffusa tra gli agenti la percezione che l'epidemia eserciti nel complesso un effetto espansivo sulla domanda di abitazioni e una spinta al rialzo dei prezzi, che si prolungherebbe almeno fino al termine del 2022 (*Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 4° trimestre 2021*).

Secondo il sondaggio il rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto dal venditore per il sud e le isole, nelle aree non metropolitane è pari al 10,1%.

Pertanto il rapporto strumentale di allineamento utilizzato è: 0,899 (1-0,101).

		Prezzo ottenuto/prezzo richiesto (%)						Totale	Riduzione media (4)
		Inferiore di oltre il 30%	Inferiore tra il 20 e il 30%	Inferiore tra il 10 e il 20%	Inferiore tra il 5 e il 10%	Inferiore meno del 5%	Uguale o superiore		
Ripartizione geografica									
Nord-Ovest	Totale macroarea	0,8	6,9	26,4	40,6	18,0	7,1	100,0	9,5
	aree urbane (2)	.	3,8	20,8	43,6	20,9	10,8	100,0	7,9
Nord-Est	Totale macroarea	1,7	10,2	32,4	37,5	15,0	3,3	100,0	11,2
	aree urbane (2)	0,5	2,9	15,9	38,9	32,3	9,4	100,0	7,0
Centro	Totale macroarea	.	1,5	13,7	39,6	30,8	14,5	100,0	6,2
	aree urbane (2)	0,7	3,3	16,6	38,7	32,8	8,0	100,0	7,3
Sud e Isole	Totale macroarea	1,0	6,5	33,2	42,5	8,9	7,9	100,0	10,4
	aree urbane (2)	0,9	8,2	29,2	49,6	5,8	6,2	100,0	10,6
Popolazione residente	Totale macroarea	1,1	5,0	36,7	36,2	11,8	9,3	100,0	10,1
	aree urbane (2)	1,8	15,9	39,4	28,6	8,8	5,4	100,0	12,9
Aree non metropolitane (<=500.000 abitanti)	Totale macroarea	3,9	7,4	43,9	32,3	7,1	5,3	100,0	12,4
	aree non urbane	0,9	19,4	37,6	27,0	9,6	5,5	100,0	13,1
Popolazione residente									
Aree urbane (>250.000 abitanti) (2)		0,7	5,3	25,2	43,6	15,9	9,2	100,0	9,0
Aree non urbane (<=250.000 abitanti)		1,1	8,8	29,9	35,6	18,2	6,4	100,0	10,2
Aree metropolitane (>500.000 abitanti) (3)		0,7	5,4	25,0	44,0	15,5	9,4	100,0	9,0
Totale		1,1	8,3	29,4	36,5	18,1	6,7	100,0	10,1
Totale		1,0	7,4	28,0	38,8	17,3	7,5	100,0	9,7

(1) Risposte delle agenzie che hanno dichiarato di avere effettuato vendite nel trimestre di riferimento

(2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Verona, Venezia

(3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei sistemi locali del lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo

Fig. 35 Rapporto tra prezzo pagato all'acquisto e prezzo inizialmente richiesto.

La stima è di tipo pluriparametrico e ha tenuto conto di diversi dati certi comuni a tutti gli immobili che sono dati dalla consistenza (superficie commerciale e n. vani), dallo stato d'uso, dall'ubicazione, dai servizi, etc..

La zona è individuata dall'Osservatorio dei valori Immobiliari come zona "B1 - Centrale/CENTRO URBANO". In tale segmento di mercato, tra i vari comparabili acquisiti, ne sono stati selezionati tre ubicati nelle vicinanze e poiché verificati e valutati sono stati ritenuti appropriati alla stima attraverso la verifica della validità dei dati riportati negli annunci (fotografie, planimetrie, stato di conservazione generale e degli impianti).

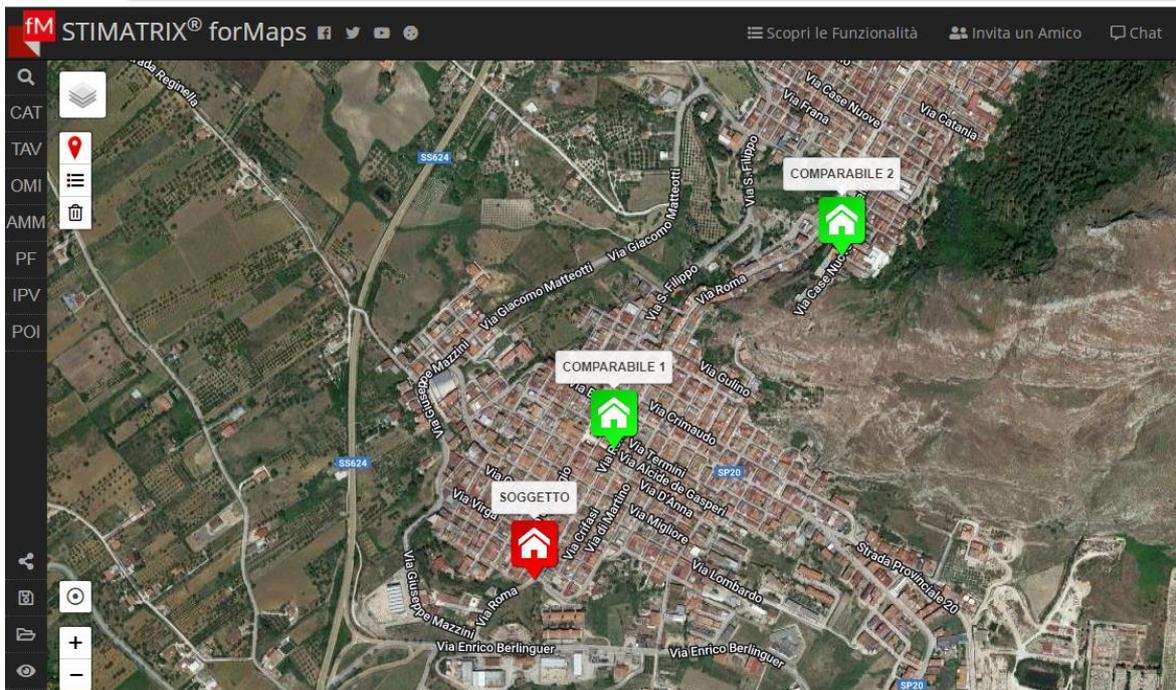


Procedura esecutiva n. 138/2020
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Ciascun prezzo di vendita (offerta) desunto dai diversi siti immobiliari è stato poi allineato a quello tendenziale reale delle compravendite moltiplicandolo per il rapporto strumentale di allineamento tra i due prezzi.

COMPARABILE 1	
Prezzo	35.000,00
C. All.	0,899
P. Reale	31.465,00

COMPARABILE 2	
Prezzo	45.000,00
C. All.	0,899
P. Reale	40.455,00



Localizzazione del bene oggetto di stima (soggetto) e dei due comparabili assunti come riferimento.



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie esterna lorda (SEL)

Calcolo della superficie commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa)



IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE (SOGGETTO)				
UBICAZIONE	Via Roma n. 339 San Cipirello (PA)			
DESCRIZIONE	Abitazione piano secondo			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	1			
N. PIANI	1			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	68,70	100%	68,70
	S. Esterne Scoperte (SES)	11,40	30%	3,42
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				72,12



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

COMPARABILE 1					
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it					
DATA	02.02.2022				
UBICAZIONE	Via Roma San Cipirello (PA)				
DESCRIZIONE	Abitazione piano primo e secondo				
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO	OTTIMO
N. BAGNI	2				
N. PIANI	2				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO				
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali	
	S. Principale (SPP)	192,50	100%	192,50	
	S. Esterne Scoperte (SES)	25,00	30%	7,50	
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				200,00	

Riferimento: 32851018-169

Prezzo: euro 35.000,00

Locali: 5+ (2 camere da letto, 8 altri), 2 bagni, cucina angolo cottura

Piano 1, 2

Descrizione:

Ad appena 27km da Palermo, 16 minuti da Partinico, si propone in vendita sul corso principale di San Cipirello, in via Roma, immobile con superficie di circa 170 mq. Completamente in regola e classe energetica certificata. L'immobile si trova in Via Roma (Corso principale), a soli 200 metri quindi al confine da San Giuseppe Jato.

L'immobile si sviluppa così: al primo piano troviamo: ingresso, salone, camera e cameretta, cucinino e wc.

Si presenta in stato originario con pavimenti in cementine decorate. Nella camera da letto e nel bagno gli infissi sono stati sostituiti con serramenti in alluminio e doppio vetro camera.

Il secondo piano si compone di ingresso su ampio soggiorno, cucinino/lavanderia, camera, corridoio e bagno con doccia. Pavimenti effetto porcellanato con fuga da 1,5 e porte in ciliegio prodotte artigianalmente con vetro all'inglese, serramenti in alluminio e doppio vetro camera.

Stato: da ristrutturare

Riscaldamento: assente

Spese condominio: nessuna



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

COMPARABILE 2				
Provenienza: Annuncio Immobiliare.it				
DATA	01.02.2022			
UBICAZIONE	Via Monte Jato San Cipirello (PA)			
DESCRIZIONE	Abitazione piano terra e primo			
STATO DI MANUTENZIONE	MEDIOCRE	SUFFICIENTE	DISCRETO	BUONO OTTIMO
N. BAGNI	2			
N. PIANI	2			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	NO			
SUPERFICI	consistenza	SEL mq	Rapp. Mercan. Indice	MQ Commerciali
	S. Principale (SPP)	94,00	100%	94,00
	S. Esterne Scoperte (SES)	20,00	30%	6,00
SUPERFICIE COMMERCIALE AI FINI DELLA VALUTAZIONE				100,00

Riferimento: EK-93443038

Prezzo: euro 45.000,00

Locali: 2 (1 camera da letto, 1 altro), 2 bagni

Piano T, 1

Descrizione:

Vendesi casa indipendente, di circa 100 mq su due livelli. La casa è così composta: al piano superiore una cucina soggiorno, piccola lavanderia, ripostiglio e bagno.

Al piano inferiore camera da letto, seconda stanza, bagno. La casa ha due ingressi, una al piano inferiore dalla via Giunti ed una al piano superiore da via Monte Jato.

Stato: abitabile

Riscaldamento: assente

Spese condominio: nessuna



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

2. TABELLA DEI DATI

Individuati i comparabili di zona si compila la tabella dei dati che contiene sia per il soggetto che per i comparabili, le caratteristiche ritenute più influenti nella formazione del prezzo.

Le superfici commerciali sono state assunte e calcolate con i rapporti mercantili indicati dal D.P.R. 138/1998.

COMUNE DI SAN CIPRELLO (PA)			
	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	SOGGETTO
UBICAZIONE	Via Roma	Via Monte Jato n. 1	Via Roma n. 339
PREZZO (PRZ)	31.465,00	40.455,00	??
DATA (DAT) mesi	1	1	??
SUPERFICIE PRINCIPALE (SPP)	192,50	94,00	68,70
TERR/BALC (SES) mq	7,50	6,00	3,42
STATO DI MANUTENZIONE (STM)	1	3	3
LIVELLO DI PIANO (LIV)	2	1	2
PIANI (N)	2	2	1
SERVIZI (SER) (n)	2	2	1
SUPERFICIE COMMERCIALE	200,00	100,00	72,12
PREZZO UNITARIO €/mq	€ 157,33	€ 404,55	

RAPPORTI MERCANTILI (secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari -Tecnoborsa)	
Saggio annuo di rivalutazione dei prezzi	4,06%
SEL	100%
Balconi e terrazze scoperte (Calcolati per il 30% fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%)	30%



3. ANALISI E STIMA DEI PREZZI MARGINALI

I prezzi dei termini di confronto vanno attualizzati per tener conto delle variazioni intervenute sul mercato. Vanno poi adeguati alle condizioni dell'appartamento da stimare con aumenti o diminuzioni calcolati in funzione dei caratteri differenziali.

Prezzo marginale dato dalla data di annuncio-compravendita (DAT):

tale prezzo consente di aggiornare il prezzo del comparabile alla data della valutazione. Viene stimato con il saggio di variazione temporale (mensile, annuale) dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare, oppure con il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale. Può essere positivo, negativo o nullo.

$S_a = Q \text{ OMI anno corrente} - Q \text{ OMI anno precedente} / Q \text{ OMI anno precedente.}$

$P \text{ DAT } \text{€}/\text{mese} = PRZ \times S_a / 12$

Il segno atteso della data è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo); viceversa il segno è positivo se il saggio è negativo (decremento di prezzo).

Nel caso in esame abbiamo il saggio annuo pari a 0,0406 % (Fonte OMI) ed il segno della data positivo.

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 31.465,00 \times 0,0406 / 12 = \text{€ } 106,46$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 40.455,00 \times 0,0406 / 12 = \text{€ } 136,87$

Prezzo marginale della superficie principale (S1):

si calcola il prezzo unitario medio di ogni comparabile, assumendo poi come prezzo marginale il più basso dei prezzi medi.

Il prezzo medio dei contratti è calcolato sulla superficie commerciale

$P \text{ S1} = PRZ / S_{\text{comm}}$

$P \text{ DAT comparabile 1: } \text{€ } 31.465,00 / 200,00 = \text{€ } 157,33$

$P \text{ DAT comparabile 2: } \text{€ } 40.455,00 / 100,00 = \text{€ } 404,55$

Prezzo marginale delle superfici esterne accessorie (BAL, TERR,):

il prezzo marginale della superficie esterna coperta e/o scoperta (balcone, veranda, ..) è calcolato moltiplicando il prezzo marginale della superficie principale (minimo dei prezzi) per il relativo rapporto mercantile (i).

$P \text{ BAL} = P \text{ S1 (valore minimo)} \times i$ dove $i = 0,30; 0,10; 0,60$ etc...



Prezzo marginale dello stato di manutenzione (STM):

lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che rappresenta il grado di deperimento fisico di un immobile. Si misura attraverso dei nomenclatori *mediocre, sufficiente, discreto, buono, ottimo*.

Il prezzo marginale è pari all'incremento di valore dell'immobile nel passare da uno stato inferiore ad uno superiore. Il prezzo è dato nello specifico dal costo dei lavori necessari per consentire tale passaggio.

Prezzo marginale dell'impianto di riscaldamento (IMP):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre della dotazione di impianti nello stato in cui si trovano. Viene stimato con il relativo costo di costruzione a nuovo deprezzato per la durata e la vetustà.

Si apprezza la relativa mancanza per tutti gli immobili.

Prezzo marginale del livello di piano (LIV):

Prezzo x l (saggio di variazione dei prezzi) se l'immobile da valutare si trova ad un piano superiore a quello dell'immobile di confronto; Prezzo x l / (1 + l) se l'immobile da valutare si trova ad un piano inferiore.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di un ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di un ascensore. I piani alti sono più apprezzati dei piani bassi: l'incremento di livello di piano comporta un aumento progressivo di valore (es. 2% per piano).

Prezzo marginale del num. di piani (N):

La variazione di prezzo indotta sull'immobile riguarda il numero dei piani di cui esso si compone.

Prezzo marginale dei servizi igienici (SER):

è pari all'incremento di valore dell'immobile nel disporre di un ulteriore servizio. Viene stimato con il costo di impianto deprezzato per la durata e la vetustà (costo di ricostruzione deprezzato).

Da ricerche si è appurato che il costo per la realizzazione di un bagno è di circa € 2.500,00 considerata la vetustà di anni 10 ed una vita media di 25 anni.



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PDAT				
C1 (DAT)	€	31.465,00 X	0,0406 /	12 = 106,46 €/mese
C2 (DAT)	€	40.455,00 X	0,0406 /	12 = 136,87 €/mese
P (SPP)				
C1	€	157,33		
C2	€	404,55		
				prezzo marginale* € 157,33
				*pari al minimo dei prezzi medi
P (SES)				
		TERR/BALC	€	47,20
P STM				
		MANUTENZ.	€	20.000,00
LIV PIANO				
			€	12.000,00
PIANI (N)				
			€	5.000,00
SERVIZI				
			€	2.500,00



4. TABELLA DI VALUTAZIONE

La tabella riporta i calcoli operati per il confronto tra le caratteristiche proprie di ciascun immobile in comparazione e l'immobile da stimare, determinando il più probabile valore venale o prezzo di mercato dello stesso. In definitiva si procede correggendo il prezzo del comparabile supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità o punteggio che possiede il soggetto.

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI					
PREZZO DI MERCATO E CARATTERISTICA	CONTRATTO				
	COMPARABILE 1		COMPARABILE 2		SOGGETTO
PRZ		€ 31.465,00		€ 40.455,00	
DAT (mesi)	1	€ 106,46	1	€ 136,87	
SPP	192,50	-€ 19.476,84	94,00	-€ 3.980,32	68,70
SES (TERR/BALC)	7,50	-€ 192,57	6,00	-€ 121,77	3,42
STM (n)	1	€ 40.000,00	3	€ -	3
LIV PIANO	2	€ -	1	€ 12.000,00	2
PIANI (N)	2	-€ 5.000,00	2	-€ 5.000,00	1
SERVIZI	2	-€ 2.500,00	2	-€ 2.500,00	1
PREZZO CORRETTO		€ 44.402,06		€ 40.989,78	
VALORE MEDIO con MCA		€ 42.695,92			

VALORE MEDIO CON MCA € 42.695,92

La divergenza percentuale assoluta è pari a 7,01% ovvero inferiore al 10% e pertanto ritenuta accettabile.

$$\text{Valore €/mq} = \text{€ } 42.695,92 / 72,12 \text{ mq} = 592,01 \text{ €/mq}$$

VERIFICA DEI RISULTATI:

DATI OSSERVATORI ECONOMICI

Zona "B1 - Centrale/CENTRO URBANO".

- L'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, 1 semestre 2021, fornisce i seguenti dati per abitazioni di tipo economico nella zona considerata:



Procedura esecutiva n. 138/2020
 LEVITICUS SPV S.R.L.
 contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	430	640	L	1,4	1,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	355	520	L	1,2	1,6
Box	NORMALE	335	490	L	1,7	2,5

▪ Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata le seguenti quotazioni di zona aggiornate a marzo 2022 per "abitazioni in stabili":

Zone Centrali	Zone Semicentrali	Zone Periferiche								
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zone Centrali</th> <th>Valore M²</th> <th>Affitto</th> <th>Vendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>• Centro Urbano</td> <td></td> <td>€ 1,49</td> <td>€ 520</td> </tr> </tbody> </table>	Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita	• Centro Urbano		€ 1,49	€ 520		
Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita							
• Centro Urbano		€ 1,49	€ 520							

La lettura dei comparabili statici tabellati conferma la validità del risultato estimativo, rientrando detto dato entro i valori di *range* descritto ed in particolare testandosi intorno al valore massimo perfettamente adeguato alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

DETRAZIONI E ADEGUAMENTO DEL VALORE

Ai fini della determinazione del più probabile valore venale del bene, è opportuno considerare ai sensi dell'art. 568 cpc, la riduzione del valore di mercato del bene legata agli adeguamenti necessari per "... *oneri di regolarizzazione urbanistica, .. stato di possesso, .. vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo*".

Presunte spese per:

- Presentazione C.I.L.A. tardiva	€	1.700,00
- Redazione APE	€	100,00
- DoCFA	€	500,00
Sommano	€	2.300,00



VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI: € 42.695,92 - € 2.300,00 = € 40.395,92

PREZZO BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del prezzo a base d'asta, la scrivente, come da mandato del G.E., ha tenuto conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi applicando a questo riguardo una riduzione al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 5% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione riguarda più in generale:

- lo stato urbanistico-edilizio del bene che potrebbe rendere necessario l'approntamento di ulteriori spese da parte dell'acquirente (in questa sede non valutabili);
- le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile derivanti dalla eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione);
- la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Sulla base delle superiori considerazioni il prezzo a base d'asta proposto è il seguente:

€ 40.395,92 – 5% = € 38.376,12

PREZZO BASE D'ASTA

IN C.T. € 38.000,00 (euro trentottomila/00)

RISPOSTA AL QUESITO 13

VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere, previa stima del valore dell'intero, alla determinazione dello specifico valore della quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo altresì una bozza di PROGETTO DI DIVISIONE.

La quota oggetto del pignoramento è pari all'intera proprietà del bene.



Procedura esecutiva n. 138/2020
LEVITICUS SPV S.R.L.
contro "A"
G.E. Dott.ssa Valentina Imperiale

Del deposito della presente perizia si è dato avviso alle parti in data 02.04.2022, trasmettendo loro contestualmente la copia dell'elaborato integrale (**All. 18**).

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene con la presente relazione peritale di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto.

Ringrazia per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Palermo, 02.04.2022

L'ESPERTO STIMATORE
Arch. Lucia Carrubba



INDICE ALLEGATI

1. Estratto di matrimonio e certificato di residenza dell'esecutato
2. Verbale di sopralluogo del 22.12.2021
3. Visura storica per immobile p.lla 893 Catasto Fabbricati
4. Visura storica per immobile p.lla 893 Catasto Terreni
5. Estratto di mappa catastale scala 1:2000
6. Planimetria catastale scala 1:200
7. Elaborato planimetrico
8. Ispezione ipotecaria Immobile fg. 4, p.lla 893, sub. 11
9. Ricerca APE
10. Rilievo stato di fatto scala 1:100
11. Documentazione fotografica
12. Istanza per visione e copia atti prot. n. 1376 del 26.01.2022
13. Istanza Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 3408 del 01.03.2022
14. Certificato di Destinazione Urbanistica
15. Certificato di idoneità statica e dichiarazione sostitutiva di atto notorio
16. Parere favorevole Ufficio Tecnico e Ufficio Sanitario
17. Certificato di abitabilità e tassa di concessione
18. Attestazioni di invio perizia alle parti (ricevute pec)

